TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 3800/2026/DS-ST
Ngày 12-8-2026
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 Phạm Thị Gấm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Đâu;

2. Ông Đinh Minh Hoàng.

Thư ký phiên tòa: ông Trần Hoàng Phúc - Thư ký 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 Bùi Thị Thu Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2026, tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 2357/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 966/2026/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 690/2026/QĐST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng V;

Địa chỉ trụ sở: phường N, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trương Nguyễn Ngọc P, địa chỉ: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Nguyễn Văn B, địa chỉ: phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. *(bà Trương Nguyễn Ngọc P có đơn xin vắng mặt)*

2. Bị đơn: ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1982;

Địa chỉ thường trú: phường X, tỉnh G; địa chỉ: phường Đ, tỉnh G; địa chỉ: phường Y, Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng V (sau đây gọi là Ngân hàng Vikki), người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trương Nguyễn Ngọc P, ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông Nguyễn Hồng T đã vay vốn tại Ngân hàng V - chi nhánh T - Phòng Giao dịch C, chi tiết như sau:

Số tiền cấp tín dụng là 3.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng dài hạn số K0011/1324 ngày 15/01/2024 (sau đây gọi là hợp đồng tín dụng); lãi suất trong hạn là lãi suất áp dụng cho vay 03 tháng đầu tiên là 9%/năm, lãi suất hiện tại đang áp dụng là 11,05%/năm; lãi suất quá hạn là 16,58%/năm, ngày giải ngân là 15/01/2024, thời hạn vay là kể từ ngày 15/01/2024 đến ngày 15/01/2044.

Mục đích vay là hoàn vốn mua bất động sản để ở tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 45, địa chỉ phường X, tỉnh G.

Biện pháp bảo đảm: ông Nguyễn Hồng T đã thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường X, tỉnh G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 267402, số vào sổ cấp GCN: CN 18860 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X, tỉnh G (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - chi nhánh khu vực liên xã, phường X) cấp ngày 12/01/2024 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Hồng T theo Hợp đồng thế chấp số K0011/TC24 ngày 15/01/2024 đã công chứng số 117, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2024, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2024.

Trong quá trình thực hiện tín dụng, từ ngày 20/02/2024 đến ngày 20/3/2025, ông Nguyễn Hồng T chỉ trả được số tiền như sau: tiền gốc đã trả là 175.000.000 đồng, lãi trong hạn đã trả là 364.019.895 đồng, lãi quá hạn đã trả là 1.635.693 đồng, lãi chậm trả đã trả là 1.438.269 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi đã trả là 542.093.857 đồng.

Do ông Nguyễn Hồng T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên từ ngày 28/7/2025, Ngân hàng V đã chuyển nhóm nợ sang nợ nhóm 3, tạm tính đến ngày 26/3/2026, ông Nguyễn Hồng T còn nợ các khoản sau: tiền gốc phải trả là 2.825.000.000 đồng, lãi trong hạn phải trả là 309.479.470 đồng, lãi quá hạn phải trả là 11.725.240 đồng, lãi chậm trả phải trả là 15.197.226 đồng. Tổng cộng là 3.161.401.936 đồng.

Ngân hàng V yêu cầu ông Nguyễn Hồng T giải quyết: buộc ông Nguyễn Hồng T trả cho Ngân hàng V tiền vốn gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả tính đến hết ngày 18/6/2026 là 3.242.926.089 đồng, trong đó tiền gốc là 2.825.000.000 đồng, lãi trong hạn là 377.172.073 đồng, lãi quá hạn là 17.948.418 đồng, lãi chậm trả là 22.805.598 đồng.

Tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 19/6/2026 đến ngày ông Nguyễn Hồng T thực trả hết nợ cho Ngân hàng V theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0011/1324 ngày 15/01/2024.

Trường hợp ông Nguyễn Hồng T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Vcó quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng V, cụ thể là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường X, tỉnh G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 267402, số vào sổ cấp GCN: CN 18860 do Văn phòng đăng ký đất

đai chi nhánh X, tỉnh G (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - chi nhánh khu vực liên xã, phường X) cấp ngày 12/01/2024 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Hồng T theo Hợp đồng thế chấp số K0011/TC24 ngày 15/01/2024 đã công chứng số 117, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2024, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2024. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Nguyễn Hồng T tại Ngân hàng V thì ông Nguyễn Hồng T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và có gửi bản tự khai, bảng tính lãi, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hồng T trả cho Ngân hàng V tổng số tiền tính đến ngày 12/8/2026 là 3.297.699.686 đồng, trong đó nợ gốc là 2.825.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 421.296.388 đồng, nợ lãi quá hạn là 22.752.075 đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 28.651.223 đồng theo Hợp đồng cho vay số K.0011/1324 ngày 15/01/2024, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng ký kết giữa ông Nguyễn Hồng T và Ngân hàng V.

Tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 13/8/2026 đến ngày ông Nguyễn Hồng T thực trả hết nợ cho Ngân hàng V theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0011/1324 ngày 15/01/2024, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng.

Trường hợp ông Nguyễn Hồng T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường X, tỉnh G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 267402, số vào sổ cấp GCN: CN 18860 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X, tỉnh G (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – chi nhánh khu vực liên xã, phường X) cấp ngày 12/01/2024 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Hồng T theo Hợp đồng thế chấp số K0011/TC24 ngày 15/01/2024 đã công chứng số 117, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2024, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2024.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng V, ông Nguyễn Hồng T có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ theo hợp đồng tín dụng dài hạn số K0011/1324 ngày 15/01/2024, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng ký kết giữa ông Nguyễn Hồng T và Ngân hàng V.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Bị đơn là ông Nguyễn Hồng T vắng mặt không có lý do chính đáng.

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

Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo quy định khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1.1]. Quan hệ pháp luật tranh chấp: nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và xác nhận về cấp tín dụng nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: tại kết quả xác minh nơi cư trú của ông Nguyễn Hồng T theo Công văn số 617/TAKV9 ngày 20/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thì Công an phường Y, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời: *"ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1982 không có đăng ký thường trú, tạm trú và không thực tế cư trú tại địa chỉ phường Y, Thành phố Hồ Chí Minh"*. Tại kết quả xác minh nơi cư trú của ông Nguyễn Hồng T theo Công văn số 4410/TAKV9 ngày 02/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thì Công an phường Đ, tỉnh G trả lời: *"công dân Nguyễn Hồng T, sinh năm 1982 không có đăng ký thường trú trên địa bàn phường tại số 128 đường Thục Phán, phường Đ, tỉnh G"*. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao ngày 05 tháng 5 năm 2017 thì việc ông Nguyễn Hồng T chuyển đến địa điểm khác sống nhưng không thông báo nơi cư trú mới cho nguyên đơn là Ngân Vikki thì xác định ông Nguyễn Hồng T cố tình giấu địa chỉ. Do bị đơn ký kết hợp đồng đã lấy địa chỉ tạm trú tại phường Y, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS); điểm a khoản 1 Điều 35 của BLTTDS được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[2]. Về tố tụng: bị đơn là ông Nguyễn Hồng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông Nguyễn Hồng T vắng mặt không có lý do chính đáng; bà Trương Nguyễn Hồng P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3]. Nội dung tranh chấp:

[3.1]. Về yêu cầu trả tiền gốc:

Về chủ thể, Ngân hàng V có tư cách pháp nhân, hoạt động theo Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; ông Nguyễn Hồng T có đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản tuân theo quy định của pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn Hồng T đã ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0011/1324 ngày 15/01/2024 với Ngân hàng Vvà được Ngân hàng giải ngân số tiền vay là 3.000.000.000 đồng theo Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay ngày 15/01/2024. Ông Nguyễn Hồng T đã nhận giải ngân đủ số tiền nêu trên, thực hiện nhiều lần giao dịch, tính đến ngày 12/8/2026 ông Nguyễn Hồng T đã thanh toán cho Ngân hàng Vsố tiền gốc là 2.825.000.000 đồng, ông Nguyễn Hồng T còn nợ số tiền gốc là 2.825.000.000 đồng.

Xét, về thời hạn trả nợ, kỳ hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn, các bên đã có thỏa thuận cụ thể tại Hợp đồng tín dụng, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Nội dung thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật. Khi đến hạn trả nợ theo thỏa thuận, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã cam kết trong hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền gốc là 2.825.000.000 đồng.

[3.2] Về yêu cầu trả nợ lãi:

[3.2.1]. Về nợ lãi trong hạn:

Tại điểm a mục 9 của Hợp đồng tín dụng thì *"lãi suất cho vay trong hạn: (i) Lãi suất áp dụng cố định cho 03 tháng đầu tiên là 9%/năm (trong hợp đồng này được quy định chung "một năm là 365 ngày"). Lãi suất cho vay này được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần, ngày điều chỉnh áp dụng theo ngày trả nợ định kỳ của hợp đồng. Việc thực hiện điều chỉnh lãi suất theo các nội dung nêu trong Hợp đồng này và sự thống nhất của các bên mà không cần Ngân hàng thông báo bằng văn bản (trừ trường hợp có thỏa thuận điều chỉnh khác); (ii) Lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ, lãi suất cơ sở là lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng cao nhất, trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng được công bố tại website, biên độ là 3,5%/năm."*

Tại Thông báo số 83/TB-TCH ngày 19/4/2024 về việc điều chỉnh lãi suất cho vay của Ngân hàng Vthì lãi suất cho vay đối với ông Nguyễn Hồng T được điều chỉnh là 11,05%/năm, thời gian bắt đầu điều chỉnh là 20/4/2024.

Xét thấy, mức lãi suất được hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng phù hợp quy định tại Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Ông Nguyễn Hồng T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi trong hạn đối với Hợp đồng cho vay số K.0011/1324 ngày 15/01/2024, tính đến ngày 12/8/2026 với số

tiền nợ lãi trong hạn là 421.296.388 đồng, nay Ngân hàng V yêu cầu ông Nguyễn Hồng T trả số tiền nợ lãi trong hạn tính đến ngày 12/8/2026 là 421.296.388 đồng, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận.

[3.2.2]. Đối với tiền lãi quá hạn:

Ông Nguyễn Hồng T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc, lãi nên Ngân hàng V đã chuyển toàn bộ số dư nợ sang nợ quá hạn theo điểm b mục 9 của Hợp đồng tín dụng: *"lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn"*.

Mức lãi suất được hai bên thỏa thuận tại điểm b mục 9 của Hợp đồng tín dụng là phù hợp theo quy định tại Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017 và phù hợp Điều 7, Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về việc 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. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Hồng T trả nợ lãi quá hạn số tiền tính đến ngày 12/8/2026 theo Hợp đồng cho vay số K.0011/1324 ngày 15/01/2024 là 22.752.075 đồng, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Đối với tiền lãi chậm trả lãi:

Tại Điều 13 của Hợp đồng tín dụng quy định tính thống nhất với điều khoản và điều kiện cấp tín dụng: a) các nội dung tại điều khoản và điều kiện cấp tín dụng do Ngân hàng phát hành kèm theo hợp đồng này là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng và có giá trị ràng buộc trách nhiệm đối với các bên. Bên vay xác nhận đã được Ngân hàng cung cấp đầy đủ thông tin về phương pháp tính lãi, mức lãi suất, nguyên tắc, các yếu tố để xác định lãi suất điều chỉnh và các thông tin khác về giao dịch tín dụng; đồng thời, việc bên vay ký tên trên Hợp đồng này là bên vay xác nhận đã đọc, hiểu và chấp thuận tuân thủ đầy đủ các nội dung nêu tại Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng cũng như các sửa đổi, bổ sung, thay thế; b) *"Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng"* (sau đây gọi tắt là Điều khoản) do Ngân hàng phát hành có hiệu lực kể từ thời điểm bên vay ký tên trên Hợp đồng tín dụng.

Điểm b khoản 2 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng (đính kèm Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn) thì: đối với số tiền lãi chậm trả được tính bằng số dư lãi chậm trả nhân với (10%/năm chia cho 365) nhân với số ngày chậm trả. Áp dụng khi bên vay không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định đã được thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng.

Xét thấy, việc thỏa thuận lãi chậm trả lãi giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về việc 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 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Hồng T trả số tiền lãi chậm trả lại tính đến ngày xét xử là 28.651.223 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng V về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử

dụng đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường X, tỉnh G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 267402, số vào sổ cấp GCN: CN 18860 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X, tỉnh G (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – chi nhánh khu vực liên xã, phường X) cấp ngày 12/01/2024 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Hồng T theo Hợp đồng thế chấp số K0011/TC24 ngày 15/01/2024 đã công chứng số 117, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2024, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2024 và được đăng ký, xác nhận đăng ký thế chấp theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 15/01/2024 nên có giá trị pháp lý.

Hội đồng xét xử thấy rằng, ông Nguyễn Hồng T đã thế chấp tài sản nêu trên để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng V (gồm nợ gốc, lãi, các khoản phí, số tiền phạt vi phạm, số tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp (chi phí thu giữ, trông giữ, chi phí bán đấu giá...) và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan của bên được cấp tín dụng đối với Ngân hàng phát sinh từ tất cả các văn bản thỏa thuận cấp tín dụng của ông Nguyễn Hồng T với Ngân hàng V. Do đó, trong trường hợp ông Nguyễn Hồng T không trả được nợ thì Ngân hàng V được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng V.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc bán hoặc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Hồng T đối với Ngân hàng V, trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Hồng T vẫn có nghĩa vụ trả hết khoản nợ tại Ngân hàng V theo Hợp đồng tín dụng, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về tạm ứng chi phí tố tụng: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng nêu trên nên bị đơn có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số tiền là 10.000.000 đồng.

[6]. Xét, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[7]. Về án phí: ông Nguyễn Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền nợ phải thanh toán cho Ngân hàng V. Ngân hàng V không phải chịu án phí, được hoàn lại tiền án phí tạm nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng

dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ các điều 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Điều 7, Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về việc 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;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

Buộc ông Nguyễn Hồng T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng V tổng số tiền tính đến ngày 12/8/2026 là 3.297.699.686 đồng (ba tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm tám mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc là 2.825.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 421.296.388 đồng (bốn trăm hai mươi mốt triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm tám mươi tám đồng), nợ lãi quá hạn là 22.752.075 đồng (hai mươi hai triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng), nợ lãi chậm trả lãi là 28.651.223 đồng (hai mươi tám triệu sáu trăm năm mươi mốt nghìn hai trăm hai mươi ba đồng) theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0011/1324 ngày 15/01/2024 cấp tín dụng ký kết giữa ông Nguyễn Hồng T và Ngân hàng V.

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 quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0011/1324 ngày 15/01/2024. 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 sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

2. Trường hợp ông Nguyễn Hồng T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 45, địa chỉ tại phường X, tỉnh G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 267402, số vào sổ cấp GCN: CN 18860 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X, tỉnh G (nay là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G - chi nhánh khu vực liên xã, phường X) cấp ngày 12/01/2024 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Hồng T theo Hợp đồng thế chấp số K0011/TC24 ngày 15/01/2024 đã công chứng số 117, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2024, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2024.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng V, ông Nguyễn Hồng T có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0011/1324 ngày 15/01/2024 được ký kết giữa ông Nguyễn Hồng T và Ngân hàng V. Trường hợp, ông Nguyễn Hồng T thanh toán đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng V trả lại giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho ông Nguyễn Hồng T.

3. Chi phí tố tụng: buộc ông Nguyễn Hồng T có trách nhiệm trả lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) cho Ngân hàng V.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 97.953.994 đồng (chín mươi bảy triệu chín trăm năm mươi ba nghìn chín trăm chín mươi bốn đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng V số tiền là 45.574.280 đồng (bốn mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm tám mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0046883 ngày 05/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 tự nguyện và thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các khoản 2 Điều 4, điểm e khoản 1 Điều 6, điều 34, 36, 72 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND KV9 - TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, VP.

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

Phạm Thị Gấm