TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1256/2025/DS-ST
Ngày: 29/9/2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Đoàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Chu Mạnh Tường
2. Bà Nguyễn Thị Hương

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Trường Giang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Vũ Lê Quang Đạo - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1977/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1459/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2444/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S
Địa chỉ trụ sở: số B N, phường X (Phường V cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:
Bà Trần Thị Diễm H (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: số B - B - B H, phường X (Phường V cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2025)

Bị đơn: Ông Vũ Văn G, sinh năm 1990 và bà Hà Diệu T, sinh năm 1993 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Căn hộ T khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, số A X Hà Nội, phường A (phường T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.
Cùng địa chỉ liên hệ 1: Căn hộ A chung cư B X, phường G (Phường A, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hà Đức M, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt)
2. Bà Trần Thị Diệu N, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố B, X, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng.

3. Ông Nguyễn Thanh Thiên P, sinh năm 1983 (vắng mặt)
4. Bà Đậu Thị Kim H1, sinh năm 1983 (vắng mặt)
5. Trẻ Nguyễn Thiên P1, sinh năm 2010 (vắng mặt)
6. Trẻ Nguyễn Minh T1, sinh năm 2013 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Căn hộ A chung cư B X, phường G (Phường A, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/02/2023, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (gọi tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng số 202326959127. Căn cứ vào nhu cầu hoạt động kinh doanh và đề nghị của ông Vũ Văn G, bà Hà Diệu T, Ngân hàng đã đồng ý cho vay với nội dung sau: số tiền vay: 1.600.000.000 đồng; lãi suất 3 tháng đầu tiên là 14%/năm; tại thời điểm bắt đầu từ tháng thứ 4 kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được áp dụng theo mức lãi suất cơ sở của S1 + (cộng) biên độ 3,5%/năm và được S1 quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 về lãi suất cho vay; phương thức vay: từng lần; thời hạn sử dụng: 12 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; phương thức thanh toán: gốc trả cuối kỳ, lãi trả vào ngày 11 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là căn hộ A chung cư B X, phường G (Phường A, Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh – Trị giá: 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng – Ngày định giá: 31/01/2023 – Chủ sở hữu: ông Hà Đức M, bà Trần Thị Diệu N là bố mẹ ruột của bà Hà Diệu T.

Sau khi được cấp tín dụng như trên, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T đã thực hiện nhận nợ theo Giấy nhận nợ số LD2304700642 ngày 16/02/2023 với tổng số tiền là: 1.600.000.000 đồng. Trong quá trình sử dụng tiền vay, từ ngày nhận nợ vay đến ngày 10/12/2023, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T đã thanh toán nợ vay đầy đủ cho Ngân hàng. Kể từ ngày 10/01/2024 đến nay, qua nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T vẫn không có thiện chí trả nợ. Do ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (Điều 2. Thu nợ, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn, xử lý nợ của Các điều khoản chung về cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng), vì vậy ngày 19/01/2024 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn (Điều 2. Thu nợ, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn, xử lý nợ của Các điều khoản chung về cấp tín dụng đính kèm hợp đồng tín dụng).

Tính đến ngày 29/9/2025, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T còn nợ Ngân hàng các khoản sau:

Hợp đồng tín dụng số 202326959127 và Giấy nhận nợ số LD2304700642 ngày 16/02/2023 tính đến ngày 29/9/2025 bao gồm: Nợ gốc: 1.580.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 37.593.425 đồng; Lãi quá hạn: 491.541.044 đồng; Lãi chậm trả lãi: 6.273.825 đồng. Tổng số tiền ông Vũ Văn G, bà Hà Diệu T còn nợ Ngân hàng đến ngày 29/9/2025 là: 2.115.408.294 (hai tỷ một trăm mười lăm triệu bốn trăm lẻ tám nghìn hai trăm chín mươi bốn) đồng.

Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T có trách nhiệm thanh toán tiền cho Ngân hàng. Tuy nhiên, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn cho Ngân hàng, vi phạm các điều khoản đã qui định tại hợp đồng đã ký.

Do đó, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Buộc ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T phải trả ngay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là: 2.115.408.294 (hai tỷ một trăm mười lăm triệu bốn trăm lẻ tám nghìn hai trăm chín mươi bốn) đồng; trong đó, nợ gốc là 1.580.000.000 đồng; lãi trong hạn là 37.593.425 đồng; lãi quá hạn là 491.541.044 đồng; Lãi chậm trả lãi là 6.273.825 đồng.

2/ Và ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng.

3/ Trường hợp ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ 1.5 chung cư 217/13, X, phường G (Phường A, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Vũ Văn G trình bày: Ông xác nhận có ký hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng. Ông G cũng đã nhận đủ số tiền vay từ phía Ngân hàng như hợp đồng tín dụng đã ký. Tuy nhiên do làm ăn khó khăn, ông và bà T không trả nợ gốc và lãi đúng hạn. Hiện nay, ông và vợ là bà Hà Diệu T không có khả năng trả nợ nên đề nghị Ngân hàng G1 thời gian trả nợ và xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Bị đơn bà Hà Diệu T trình bày: Bà xác nhận có ký hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng. Ông G và bà T cũng đã nhận đủ số tiền vay từ phía Ngân hàng như hợp đồng tín dụng đã ký. Tuy nhiên bà đề nghị đưa thêm người có liên quan vào vụ án vì bà đã ủy quyền cho người này trả tiền ngân hàng và nhận cọc thế chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Đức M và bà Trần Thị Diệu N trình bày: Ông, bà xác nhận có thế chấp nhà đất tại địa chỉ: căn hộ A chung cư B, X, phường G (Phường A, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên ông bà để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn Hà Diệu T và Vũ Văn G

tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Trường hợp ông G và bà T không trả được nợ thì ông bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thu hồi nợ. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Thiên P, bà Đậu Thị Kim H1, trẻ Nguyễn Thiên P1, trẻ Nguyễn Minh T1: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng không cung cấp chứng cứ, không trình bày ý kiến liên quan đến vụ án và vắng mặt không rõ lý do.

** Tại phiên tòa:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Đức M và bà Trần Thị Diệu N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Vũ Văn G, bà Hà Diệu T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Thiên P, bà Đậu Thị Kim H1, trẻ Nguyễn Thiên P1, trẻ Nguyễn Minh T1 vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, tiến hành thủ tục cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu, thành phần Hội đồng xét xử và nguyên tắc xét xử. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng :

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S với ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Bị đơn ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T (là người có nghĩa vụ) có cư trú tại phường A. Căn cứ quy định tại Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Đức M và bà Trần

Thị Diệu N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Vũ Văn G, bà Hà Diệu T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Thiên P, bà Đậu Thị Kim H1, trẻ Nguyễn Thiên P1, trẻ Nguyễn Minh T1 vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025), tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về yêu cầu trả nợ gốc:

Xét thấy, hợp đồng tín dụng số 202326959127 ngày 10/02/2023 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập thành văn bản có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017), nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm các bên phải thực hiện.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 202326959127 ngày 10/02/2023 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T có cơ sở xác định bị đơn có vay của Ngân hàng số tiền là 1.600.000.000 đồng; lãi suất 3 tháng đầu tiên là 14%/năm; tại thời điểm bắt đầu từ tháng thứ 4 kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được áp dụng theo mức lãi suất cơ sở của S1 + (cộng) biên độ 3,5%/năm và được S1 quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 về lãi suất cho vay; phương thức vay: từng lần; thời hạn sử dụng: 12 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; phương thức thanh toán: gốc trả cuối kỳ, lãi trả vào ngày 11 hàng tháng. Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay cho ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T. Trong quá trình sử dụng tiền vay, từ ngày nhận nợ vay đến ngày 10/12/2023, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T đã thanh toán nợ vay đầy đủ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, kể từ ngày 10/01/2024 đến nay, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T đã ngưng không tiếp tục thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận. Tính đến ngày 29/9/2025, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T còn nợ Ngân hàng các khoản như sau: Nợ gốc: 1.580.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 37.593.425 đồng; Lãi quá hạn: 491.541.044 đồng; Lãi chậm trả lãi: 6.273.825 đồng.

Ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ gốc và lãi thành nợ quá hạn kể từ ngày 19/01/2024 là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng, phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017) và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc còn lại 1.580.000.000 đồng cho Ngân hàng là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2]. Đối với yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 202326959127 ngày 10/02/2023 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T thì lãi suất 3 tháng đầu tiên là 14%/năm; tại thời điểm bắt đầu từ tháng thứ 4 kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được áp dụng theo mức lãi suất cơ sở của S1 + (cộng) biên độ 3,5%/năm và được S1 quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 về lãi suất cho vay; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 202326959127 ngày 10/02/2023 kể từ ngày 30/9/2025 đến khi trả hết nợ gốc là phù hợp.

[2.3]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản (Áp dụng cho tài sản là bất động sản) số 831 ngày 10/02/2023 có số công chứng 831, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B – Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/02/2023 thì tài sản thế chấp là căn hộ 1.5 chung cư 217/13, X, phường G (Phường A, quận B cũ), 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 BD 808984, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00443 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2011, thay đổi chủ sở hữu cho bà Trần Thị Diệu N ngày 19/12/2017. Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với với quy định tại Điều 317, Điều 318 và Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, các bên cũng đã thực hiện đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp có đối tượng thế chấp là quyền tài sản của ông M và bà N. Do đó, căn cứ vào Điều 295, Điều 299 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trong trường hợp ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả các khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3]. Về yêu cầu đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án của bị đơn Hà Diệu T: Ngày 31/3/2025, Tòa án có Thông báo cho bà Hà Diệu T về việc yêu cầu cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu này cầu của mình. Tuy nhiên, hết thời hạn bà T vẫn không cung cấp mà không có lý do chính đáng. Do đó, Tòa án không có căn cứ để thực hiện yêu cầu của bà T.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 91, 95, 96 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Điều 295, 299, 317, 318, 319, 323 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S:

Ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tổng số tiền tính đến hết ngày 29/9/2025 là 2.115.408.294 (hai tỷ một trăm mười lăm triệu bốn trăm lẻ tám nghìn hai trăm chín mươi bốn) đồng; trong đó, nợ gốc là 1.580.000.000 đồng; lãi trong hạn là 37.593.425 đồng; lãi quá hạn là 491.541.044 đồng; Lãi chậm trả lãi là 6.273.825 đồng.

Kể từ ngày 30/9/2025, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 202326959127 ngày 10/02/2023 đối với số tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán.

Nếu ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý sản thế chấp là: căn hộ A chung cư B, X, phường G (Phường A, quận B cũ), 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 BD 808984, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00443 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2011, thay đổi chủ sở hữu cho bà Trần Thị Diệu N ngày 19/12/2017 theo hợp đồng thế chấp tài

sản (Áp dụng cho tài sản là bất động sản) số 831 ngày 10/02/2023 có số công chứng 831, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận B – Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/02/2023.

Trường hợp ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T thanh toán xong toàn bộ khoản vay thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có trách nhiệm giải chấp toàn bộ hồ sơ và các giấy tờ chủ quyền của tài sản thế chấp nêu trên ngay sau khi ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T tất toán toàn bộ nợ vay của hợp đồng tín dụng số 202326959127 ngày 10/02/2023.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là 74.308.166 (bảy mươi bốn triệu ba trăm lẻ tám nghìn một trăm sáu mươi sáu) đồng, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T phải chịu.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 33.099.092 (ba mươi ba triệu không trăm chín mươi chín nghìn không trăm chín mươi hai) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0044480 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Chí phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng, ông Vũ Văn G và bà Hà Diệu T phải hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án 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 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM
- VKSND TP. HCM;
- VKSND KV2 TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hà Văn Đoàn