| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **134**/2025/DS-ST
Ngày 31/12/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:* Bà Phan Thị Yến Oanh

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Vũ Văn Chương
2. Ông Hồ Sĩ Tiến

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hiên - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 206/2025/TLST-DS ngày 9 tháng 10 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP C1

Địa chỉ: Số A T, phường C, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Khúc Thị T – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh G1;

Bà Khúc Thị T ủy quyền lại cho:

Bà Huỳnh Thị Kim C - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh G1, vắng mặt;

Ông Nguyễn Chí D – Trưởng P2 - Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh G1, vắng mặt;

Ông Bùi Nguyễn Anh N – Cán bộ quan hệ khách hàng - Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh G1, có đơn đề nghị vắng mặt;

Ông Trần Hữu A – Cán bộ quan hệ khách hàng - Ngân hàng TMCP C1 – Chi nhánh G1, vắng mặt;

Địa chỉ: Tầng A, tầng B, tầng 3, tầng D, Tòa nhà số I N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ *Bị đơn:* Ông Vũ Nguyễn Việt D1, sinh năm 1994, vắng mặt

Địa chỉ: Số E đường C phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH P3, có đơn đề nghị vắng mặt;

Địa chỉ: Tầng C Khu nhà ở kết hợp thương mại – dịch vụ và văn phòng, số B đường V, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2025 và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ông Vũ Nguyễn Việt D1 đã ký kết với Ngân hàng TMCP C1 - Chi nhánh G1 các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng cho vay (HĐCV) số 45/2023-HĐCV/NHCT93031- VNVD ngày 28/09/2023 với số tiền cho vay là 5,116,696,737 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ một trăm mười sáu triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn bảy trăm ba mươi bảy đồng). Mục đích vay: Thanh toán chi phí để mua bất động sản theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số A.00.03/Masteri Centre.

+ Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 3024957262 ngày 19/10/2023 và Phụ lục hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số phụ lục HĐSDT 3024957262/01 ngày 03/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP C1 Chi nhánh G1 và ông Vũ Nguyễn Việt D1.

Để đảm bảo cho toàn toàn bộ khoản vay nêu trên, ông Vũ Nguyễn Việt D1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 45/2023/HĐBĐ/NHCT93031-VNVD ngày 28/09/2023 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/9/2023. Tài sản đảm bảo (TSĐB) là bất động sản căn hộ A.00.03 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng thuộc ô quy hoạch B6 dự án Khu dân cư và Công viên P, có tên thương mại là Master Centre P, tọa lạc tại phường L và Phường L, Thành phố T, nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, (Quyền tài sản phát sinh từ H Mua Bán Căn Hộ số A.00.03/Masteri Centre Point/HĐMB ngày 28/08/2023 giữa Công Ty TNHH P3 và Ông Vũ Nguyễn Việt D1).

Do ông Vũ Nguyễn Việt D1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay đã ký, nên toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày

04/08/2025.

Số nợ của ông Vũ Nguyễn Việt D1 theo hợp đồng cho vay số 45/2023-HĐCV/NHCT93031 - VNVD ngày 28/09/2023, số tiền tạm tính đến hết ngày 31/12/2025 như sau: Nợ gốc quá hạn: 5.116.696.737 đồng; Nợ lãi quá hạn: 269.481.361 đồng; Lãi phạt: 1.418.594 đồng. Tổng nợ: 5.387.596.692 đồng.

Số nợ của ông Vũ Nguyễn Việt D1 theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 3024957262 ngày 19/10/2023 và Phụ lục hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số phụ lục HĐSDT 3024957262/01 ngày 03/11/2023, số tiền tạm tính đến hết ngày 31/12/2025 như sau: Nợ gốc quá hạn: 149.937.958 đồng; Nợ lãi quá hạn: 14.962.068 đồng; Phí phạt: 3.180.516 đồng. Tổng nợ: 168.080.542 đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay, mặc dù đã được Ngân hàng tạo mọi điều kiện thuận lợi để gia hạn thời gian thực hiện các cam kết nhưng ông Vũ Nguyễn Việt D1 vẫn không thực hiện việc thanh toán nợ gốc, lãi đầy đủ, đúng hạn cho Ngân hàng.

Do đó để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng TMCP C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

Buộc ông Vũ Nguyễn Việt D1 thanh toán ngay số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo các hợp đồng cho vay trên, trong đó các số tiền nêu dưới đây là tạm tính đến ngày 31/12/2025, sau thời điểm này số tiền lãi, phạt, phí còn tiếp tục phát sinh theo quy định tại HĐCV cho đến khi Ngân hàng thu hồi được hết toàn bộ số tiền nợ theo quy định, cụ thể như sau: Nợ gốc quá hạn: 5.266.634.695 đồng; Nợ lãi quá hạn: 284.443.429 đồng; Lãi phạt: 1.418.594 đồng; Phí phạt: 3.180.516 đồng; Tổng nợ: 5.555.677.234 đồng.

Trường hợp ông Vũ Nguyễn Việt D1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP C1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản đảm bảo thế chấp là bất động sản căn hộ A.00.03 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng thuộc ô quy hoạch B6 dự án Khu dân cư và Công viên P, có tên thương mại là Masteri Centre P1, tọa lạc tại Phường L và Phường L, Thành phố T, nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, (Quyền tài sản phát sinh từ H Mua Bán Căn Hộ số A.00.03/Masteri Centre Point/HĐMB ngày 28/08/2023 giữa Công Ty TNHH P3 và Ông Vũ Nguyễn Việt D1). Chủ sở hữu các tài sản nêu trên là ông Vũ Nguyễn Việt D1.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi kê biên và xử lý theo quy định thi hành án vẫn không đủ để thu hồi toàn bộ nghĩa vụ nợ của khách hàng, Ngân hàng TMCP C1 đề nghị Tòa án/Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý toàn bộ các tài sản khác thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Vũ Nguyễn Việt D1 bao gồm cả các tài sản hình thành trong tương lai, để bảo đảm thu hồi toàn bộ số dư nợ gốc, lãi vay, phí phạt và các chi phí liên quan, phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Thi hành án dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan.

*Bị đơn ông Vũ Nguyễn Việt D1:* Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập ông Vũ Nguyễn Việt D1 yêu cầu đến Tòa án để làm việc nhưng

ông Vũ Nguyễn Việt D1 vắng mặt và không gửi văn bản nêu ý kiến về nội dung vụ án.

Theo Phiếu xác minh số 32/2025/PYC/XM ngày 20/10/2025 của Tòa án tại Công an phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Vũ Nguyễn Việt D1 có đăng ký thường trú tại số S đường C phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Theo văn bản ý kiến ngày 03/12/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH P3 trình bày:*

Công ty không phải là một bên trong các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP C1 và Bị đơn - ông Vũ Nguyễn Việt D1 nên không có cơ sở để có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo các Hợp đồng tín dụng. Công ty đề nghị Tòa án xem xét các yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn theo quy định của pháp luật và tài liệu, chứng cứ do Nguyên đơn và Bị đơn cung cấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "*Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là: Bất động sản là căn hộ A.00.03 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng thuộc ô quy hoạch B6 dự án Khu dân cư V*" thì ý kiến của Công ty TNHH P3 như sau:

Ngày 28/8/2023, Công ty TNHH P3 và Bị đơn đã ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ số A.00.03/Masteri Centre Point/HĐMB bao gồm các phụ lục và thỏa thuận kèm theo ("Hợp đồng mua bán") để Công ty TNHH P3 bán và Bị đơn mua Căn hộ có mã số A.00.03 ("Căn hộ") tại công trình Nhà ở chung cư cao tầng tại lô đất có ký hiệu B6 thuộc Dự án Khu dân cư và Công viên P (tên thương lại là Dự án Masteri C) tọa lạc tại phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam ("Dự án").

Tại Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán, Công ty TNHH P3 và bị đơn đã thỏa thuận giá bán Căn hộ là 10.419.766.956 đồng (bằng chữ: mười tỷ, bốn trăm mười chín triệu, bảy trăm sáu mươi sáu nghìn, chín trăm năm mươi sáu đồng) (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì) với tiến độ thanh toán được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, đến ngày 04/12/2025, bị đơn chỉ mới thanh toán giá bán Căn hộ đợt 1, đợt 2 và một phần đợt 3 tương ứng số tiền là 6.664.036.084 đồng (bằng chữ: sáu tỷ, sáu trăm sáu mươi bốn triệu, ba mươi sáu nghìn, tám mươi bốn đồng). Theo đó, Bị đơn còn nợ Công ty TNHH P3 số tiền là 4.492.468.387 đồng (bằng chữ: bốn tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn, ba trăm tám mươi bảy đồng), bao gồm nợ gốc và nợ lãi Hợp đồng mua bán (tạm tính đến ngày 03/12/2025), cụ thể như sau:

- Toàn bộ giá bán Căn hộ còn lại (đã quá hạn) là 3.755.730.872 đồng (bằng chữ: ba tỷ, bảy trăm năm mươi lăm triệu, bảy trăm ba mươi nghìn, tám trăm bảy mươi hai đồng);

- Lãi chậm thanh toán G bán Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm a) khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán (lãi suất 0,05%/ngày (x) nhân số tiền chậm thanh toán (x) nhân số ngày chậm thanh toán), tạm tính đến ngày 03/12/2025 là 736.737.515 đồng (bằng chữ: bảy trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm mười lăm đồng).

Trường hợp bản án sơ thẩm tuyên Nguyên đơn thực hiện thủ tục và/hoặc yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là quyền và nghĩa vụ của Bị đơn theo Hợp đồng mua bán hoặc Căn hộ (hoặc nội dung tương tự), Bị đơn hoặc bên kế thừa quyền và nghĩa vụ của Bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Công ty TNHH P3 như quy định tại Hợp đồng mua bán (bao gồm trả nợ gốc và lãi nêu trên, trong đó, lãi sẽ được tính trên số tiền chậm trả đến ngày hoàn trả) trước khi yêu cầu Công ty TNHH P3 xác nhận bất kỳ nội dung nào có liên quan đến việc chuyển nhượng hoặc bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng mua bán (hoặc hình thức kê biên, xử lý tài sản bảo đảm khác). Công ty TNHH P3 được bảo lưu toàn bộ quyền của mình theo Hợp đồng mua bán và quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ, không bàn giao Căn hộ và không thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với Căn hộ.

Công ty TNHH P3 không đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị Tòa án dành quyền khởi kiện của Công ty TNHH P3 đối với bị đơn trong một bản án khác.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về thủ tục, nguyên tắc xét xử sơ thẩm. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành theo đúng quy định tại Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đầy đủ nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

1.1. Về quan hệ tranh chấp: Xét quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.2. Về thẩm quyền: Bị đơn ông Vũ Nguyễn Việt D1 có đăng ký thường trú tại phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Bị đơn ông Vũ Nguyễn Việt D1 đã được Tòa án triệu tập đối với việc xét xử nhưng ông D1 vắng mặt, không đến tham gia phiên tòa xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình theo khoản 4 Điều 91 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án vẫn tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt bị đơn ông D1 theo khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C1 (viết tắt là V) đối với ông Vũ Nguyễn Việt D1:

Theo Hợp đồng cho vay số 45/2023-HĐCV/NHCT93031-VNVD ngày 28/09/2023, V đã cho ông Vũ Nguyễn Việt D1 vay số tiền 5.116.696.737 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ một trăm mười sáu triệu, sáu trăm chín mươi sáu ngàn, bảy trăm ba mươi bảy đồng), thời hạn cho vay: 300 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, ngày nhận nợ: 29/9/2023, mục đích vay để thanh toán chi phí mua bất động sản theo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số A.00.03/Masteri Centre. Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 9%/năm, thời hạn áp dụng đến hết ngày 28/9/2025; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Theo thỏa thuận cam kết trả gốc lãi trả vào ngày 25 hàng tháng. Trả trong 100 kỳ, 99 kỳ đầu mỗi kỳ trả 18.340.000 đồng, kỳ 100 trả 18.176.737 đồng. Ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/10/2023.

Theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 3024957262 ngày 19/10/2023 và Phụ lục hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số phụ lục HĐSDT 3024957262/01 ngày 03/11/2023 V đã cho ông Vũ Nguyễn Việt D1 hạn mức tín dụng: 150.000.000 đồng, lãi suất cho vay và lãi suất quá hạn theo quy định của Ngân hàng từng thời kì.

Trong quá trình vay vốn ông Vũ Nguyễn Việt D1 không có thiện chí trả nợ, thường xuyên chậm trả so với kỳ hạn đã quy định trong Hợp đồng tín dụng và bắt đầu phát sinh nợ quá hạn tại V kể từ ngày 04/8/2025. Tổng số tiền ông D1 đã trả cho V tính từ ngày nhận nợ đầu tiên đến thời điểm hiện tại là 19.415.260.476 đồng, bao gồm: 7.203.306.812 đồng nợ gốc và 12.221.420.476 đồng nợ lãi trong hạn.

Ngân hàng đã thông báo nợ quá hạn nhiều lần nhưng ông D1 không hợp tác. Việc ông D1 không thực hiện việc trả nợ, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi như thỏa thuận theo hợp đồng cho vay được lập giữa hai bên nên V đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 04/8/2025.

Xét việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa V và ông Vũ Nguyễn Việt D1:

Nội dung Hợp đồng cho vay số 45/2023-HĐCV/NHCT93031-VNVD

ngày 28/09/2023 và Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 3024957262 ngày 19/10/2023 phù hợp với khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 13 Thông tư số 39/2016 ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng. Ông D1 đã vi phạm thời hạn nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 45/2023-HĐCV/NHCT93031-VNVD ngày 28/09/2023, Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 3024957262 ngày 19/10/2023 và Phụ lục hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số phụ lục HĐSDT 3024957262/01 ngày 03/11/2023. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của V buộc ông D1 trả số nợ tạm tính đến hết ngày 31/12/2025 là 5.555.677.234 đồng, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 5.266.634.695 đồng; nợ lãi quá hạn: 284.443.429 đồng; Lãi phạt: 1.418.594 đồng; Phí phạt: 3.180.516 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại các Hợp đồng cho vay đã ký kết giữa V và ông D1 là phù hợp pháp luật cần được chấp nhận. Yêu cầu thực hiện trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Về tài sản thế chấp: Xét Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 45/2023/HĐBĐ/NHCT93031-VNVD ngày 28/09/2023 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/9/2023, tài sản thế chấp là bất động sản căn hộ A.00.03 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng thuộc ô quy hoạch B6 dự án Khu dân cư và Công viên P, có tên thương mại là Master Centre P, tọa lạc tại phường L và phường L, Thành phố T, nay phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (Quyền tài sản phát sinh từ H Mua Bán Căn Hộ số A.00.03/Masteri Centre Point/HĐMB ngày 28/08/2023 giữa Công Ty TNHH P3 và ông Vũ Nguyễn Việt D1).

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp có đủ cơ sở xác định việc ông D1 ký kết hợp đồng thế chấp quyền tài sản với V để thực hiện việc vay vốn của ông D1 là đúng theo quy định tại Điều 562, 563, 565, 566 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc thế chấp cũng được thể hiện trong Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 28/8/2023 được ký kết giữa Công ty TNHH P4 với ông Vũ Nguyễn Việt D1 và Công ty TNHH P4 cũng đồng ý cho ông D1 thế chấp được thể hiện qua biên bản "Thảo thuận" ngày 28/9/2023 được ký kết giữa ba bên. Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận hiện trạng tài sản thế chấp là: Hiện trạng A.00.03 2 tầng Tháp A (căn hộ) có diện tích 100,63m$^2$ thuộc dự án Khu chung cư nhà ở cao tầng thuộc ô quy hoạch B6 dự án Khu dân cư và Công viên P, có tên thương mại là Master Centre P, tọa lạc tại Phường L và Phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) không có thay đổi so với thời điểm thế chấp. Hiện tại căn hộ đóng cửa không có người ở.

Như vậy, hợp đồng thế chấp là hợp pháp và có giá trị pháp lý, trong trường hợp ông D1 không thanh toán được toàn bộ số nợ thì Ngân hàng TMCP C1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp. Trường hợp phát mãi thì Công ty TNHH P4, ông Vũ Nguyễn Việt D1 có nghĩa vụ bàn giao căn hộ nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện phát mãi theo quy định.

[3] Đối với Công ty TNHH P4 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án nên không xem xét. Trường hợp Công ty TNHH P4 có tranh chấp với ông Vũ Nguyễn Việt D1 về hợp đồng mua bán nhà ở để yêu cầu cầu thanh toán số tiền còn nợ lại thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 11 – Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, điều tra xác minh thu thập chứng cứ là 15.000.000đ, ông D1 phải chịu. Do Ngân hàng TMCP C1 đã nộp tạm ứng nên ông D1 phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C1 số tiền 15.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Bị đơn ông D1 phải chịu án phí sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP C1 là 113.555.677 đồng. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP C1 không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.600.000 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 40, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C1 (V) về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với ông Vũ Nguyễn Việt D1.

**1.** Buộc ông Vũ Nguyễn Việt D1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP C1 (V) tổng số tiền tính đến hết ngày 31/12/2025 là 5.555.677.234đ (Bằng chữ: Năm tỷ, năm trăm năm mươi lăm triệu, sáu trăm bảy mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc quá hạn: 5.266.634.695đ (Bằng chữ: Năm tỷ, hai trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi bốn nghìn, sáu trăm chín mươi lăm đồng); nợ lãi quá hạn: 284.443.429đ (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi bốn triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, bốn trăm hai mươi chín đồng); Lãi phạt: 1.418.594đ (Bằng chữ: Một triệu, bốn trăm mười tám nghìn, năm trăm chín mươi bốn đồng); Phí phạt: 3.180.516đ (Bằng chữ: Ba triệu, một trăm tám mươi nghìn, năm trăm mười sáu đồng).

Kể từ ngày 01/01/2026, ông Vũ Nguyễn Việt D1 còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 45/2023-HĐCV/NHCT93031-VNVD ngày

28/09/2023, Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng số 3024957262 ngày 19/10/2023 và Phụ lục hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số phụ lục HĐSDT 3024957262/01 ngày 03/11/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP C1 (V).

**2.** Về tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Vũ Nguyễn Việt D1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP C1 (V) được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là bất động sản căn hộ A.00.03 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng thuộc ô quy hoạch B6 dự án Khu dân cư và Công viên P, có tên thương mại là Masteri Centre P1, tọa lạc tại phường L và phường L, thành phố T (Quận I cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (Quyền tài sản phát sinh từ H Mua Bán Căn Hộ số A.00.03/Masteri Centre Point/HĐMB ngày 28/08/2023 giữa Công Ty TNHH P3 và Ông Vũ Nguyễn Việt D1) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 45/2023/HĐBĐ/NHCT93031-VNVD ngày 28/09/2023 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/9/2023. Công ty TNHH P4, ông Vũ Nguyễn Việt D1 có nghĩa vụ bàn giao căn hộ nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện phát mãi theo quy định.

Nếu giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không đủ thanh toán nợ thì ông Vũ Nguyễn Việt D1 tiếp tục có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP C1 (V) cho đến khi thanh toán dứt nợ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, điều tra xác minh thu thập chứng cứ là 15.000.000đ (Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng), ông Vũ Nguyễn Việt D1 phải chịu. Do Ngân hàng TMCP C1 đã nộp tạm ứng nên ông Vũ Nguyễn Việt D1 phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C1 số tiền 15.000.000đ (Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng).

4. Về án phí: Ông Vũ Nguyễn Việt D1 phải nộp 113.555.677đ (Bằng chữ: Một trăm mười ba triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn, sáu trăm bảy mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C1 số tiền 56.600.000đ (Bằng chữ: Năm mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023749 ngày 07/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5.Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa hoặc có người đại diện hợp pháp có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; 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 được tống đạt hợp lệ.

6. Về quyền yêu cầu thi hành: Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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 được sửa đổi,

bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

***Nơi nhận:***
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV11 - TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án DS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thị Yến Oanh**