TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 149/2025/DS-ST
Ngày: 15-12-2025
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 14, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hà Thanh Vượng

2. Bà Ngô Thị Quốc Thanh

Thư ký phiên tòa*:* Ông Bùi Văn Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Thu Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 42/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2025 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 187/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 156/2025/QĐST-DS ngày 27/11/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương CNS (gọi tắt là Ngân hàng Ngoại thương CNS)

Địa chỉ: Số 10 Thiền Quang, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Anh T**; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Địa chỉ liên hệ: 8H3, Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị D**; Chức vụ: Chuyên viên quản lý khách hàng – chi nhánh Vũng Tàu. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm: 1982. Địa chỉ: tổ 1, khu phố Phước An, xã Hồ Tràm, thành phố Hồ Chí Minh; Nơi ở: tổ 6, ấp 1, xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Bà Phan Thị Thanh M, sinh năm: 1985; Địa chỉ: tổ 6, ấp 1, xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/01/2023, ông Nguyễn Khắc V - bà Phan Thị Thanh M đã ký với Ngân hàng thương mại TNHH MTV XD Việt Nam (nay đổi tên thành Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS) Hợp đồng tín dụng số 4/2023/LOS22/MG001/HĐTD/070. Theo đó, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS cho ông Nguyễn Khắc V - bà Phan Thị Thanh M vay số tiền là 2.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm triệu đồng). Để bảo đảm khoản vay trên, ông Nguyễn Khắc V - bà Phan Thị Thanh M đã ký với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4/2023/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 13/01/2023.

Thông tin khoản vay và tài sản bảo đảm chi tiết như sau:

1. Thông tin khoản vay:

- Số tiền cho vay : 2.500.000.000 đồng.

- Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở

- Thời hạn vay: 118 tháng (từ ngày 19/01/2022 đến ngày 19/11/2032).

- Lãi suất vay: Lãi suất cho vay ban đầu là 14,0%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 19/04/2023. Lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 4.0%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của Pháp luật (nếu có).

- Lãi trên nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn.

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

- Thời hạn trả nợ:

+ Nợ gốc: Vào ngày 25 hàng tháng;

+ Nợ lãi: Vào ngày 25 hàng tháng.

+ Nợ gốc được trả thành: 118 kỳ.

+ Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 21.186.000 đồng.

+ Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 21.238.000 đồng.

- Dư nợ gốc hiện tại: **2.393.962.665 đồng.**

2. Thông tin tài sản bảo đảm:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản bảo đảm thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 64, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB

362963, số vào số cấp GCN: CS04047 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/03/2021.

Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 4/2023/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 13/01/2023, được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (số công chứng: 147 quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc ngày 13/01/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 20/05/2025, ông Nguyễn Khắc V - bà Phan Thị Thanh M đã trả cho Ngân hàng Ngoại thượng CNS tổng số tiền là: **264.481.892 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi mốt nghìn tám trăm chín mươi hai nghìn đồng), trong đó:

Nợ gốc đã trả: 106.037.335 đồng

Nợ lãi đã trả : 158.444.557 đồng

Tạm tính đến ngày 20/05/2025, tổng số tiền ông Nguyễn Khắc V – bà Phan Thị Thanh M còn nợ Ngân hàng Ngoại thương CNS là: 3.000.871.850 đồng (Bằng chữ:Ba tỷ tám trăm bảy mươi mốt nghìn tám trăm năm mươi đồng), trong đó:

Dư nợ gốc hiện tại :		2.393.962.665	đồng
Lãi trong hạn	:	594.895.876	đồng
Lãi chậm trả gốc	:	3.988.560	đồng
Lãi chậm trả lãi	:	8.024.750	đồng

(Lãi vay và/hoặc phí tạm tính đến hết ngày **20/05/2025** và sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày cho đến khi Bên vay trả hết nợ).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Khắc V - bà Phan Thị Thanh M đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu từ kỳ thanh toán vào tháng 6/2023 ông Nguyễn Khắc V - bà Phan Thị Thanh M đã không đóng nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo quy định (sao kê kèm theo) và khoản vay sau đó chuyển nhóm 05 từ ngày 03/02/2025 (Thông báo chuyển nhóm nợ kèm theo). Do đó, ngày 03/06/2025, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS ban hành Thông báo số 04/2025/TB-VCBNeo về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của ông Nguyễn Khắc V - bà Phan Thị Thanh M.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS khởi kiện đối với ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M Kính đề nghị giải quyết những vấn đề sau đây đối với ông Nguyễn Khắc V - bà Phan Thị Thanh M, tuyên buộc:

1. Ông Nguyễn Khắc V - bà Phan Thị Thanh M phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS tính đến ngày 15/12/2025 với tổng số tiền là: 3.286.410.697 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười ngàn sáu trăm chín mươi bảy đồng), trong đó: Dư nợ gốc hiện tại là 2.393.962.665đ, lãi trong hạn là 608.833.330đ, lãi chậm trả gốc là 241.265.990đ, lãi chậm trả lãi là 42.348.712đ.

2. Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 4/2023/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 13/01/2023 cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS kể từ ngày 16/12/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3. Trường hợp Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS để thu hồi nợ, cụ thể là: "Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 362963, số vào sổ cấp GCN: CS04047 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/03/2021; thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 64, địa chỉ: xã Hồ Tràm, thành phố Hồ Chí Minh.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M đối với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS thì Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS.

Bị đơn ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M: Theo phiếu xác minh ngày 16/10/2025 của Toà án tại Công an xã Hồ Tràm, kết quả xác minh ông Nguyễn Khắc V hiện đang sinh sống tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh. Theo phiếu xác minh ngày 16/10/2025 của Toà án tại Công an xã Xuyên Mộc, kết quả xác minh bà Phan Thị Thanh M vẫn đang sinh sống tại tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa tuy nhiên ông V, bà M vắng mặt không có lý do cũng không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương CNS.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chưa chấp hành theo thông báo của Tòa án, còn vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M.

- Về nội dung: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng

Thương mại TNHH MTV Ngoại thương CNS và hiện ông V, bà M còn thiếu Ngân hàng số nợ như yêu cầu của Ngân hàng là đúng nên cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M phải trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương CNS tổng số nợ tính đến ngày 15/12/2025 là **3.286.410.697 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười ngàn sáu trăm chín mươi bảy đồng), trong đó: Dư nợ gốc hiện tại là 2.393.962.665đ, lãi trong hạn là 608.833.330đ, lãi chậm trả gốc là 241.265.990đ, lãi chậm trả lãi là 42.348.712đ.

Ngoài ra ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 4/2023/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 13/01/2023 cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS kể từ ngày 16/12/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS để thu hồi nợ, cụ thể là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ 01 tài sản: Thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 64, địa chỉ: xã Hồ Tràm, 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: DB 362963, số vào sổ cấp GCN: CS04047 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/03/2021.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M đối với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS thì Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "tranh chấp hợp đồng tín dụng", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn có nơi cư trú tại xã Xuyên Mộc, thành phố Hồ Chí Minh, do đó, theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Toà án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự cho bị đơn là ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M đều vắng mặt; tại phiên tòa ông V và bà M vắng mặt lần thứ 2 không có lý do; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy ngày 13/01/2023, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS ký Hợp đồng tín dụng số: 4/2023/LOS22/MG001/HĐTD/070 với ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M. Việc kí kết hợp đồng tín dụng dựa trên sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ các qui định về hình thức và nội dung, phù hợp với các qui định của pháp luật nên hợp đồng tín dụng trên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông V và M phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày đến ngày 15/12/2025 là **3.286.410.697 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười ngàn sáu trăm chín mươi bảy đồng); trong đó: Dư nợ gốc hiện tại là 2.393.962.665đ, lãi trong hạn là 608.833.330đ, lãi chậm trả gốc là 241.265.990đ, lãi chậm trả lãi là 42.348.712đ và tiền lãi, phí, phạt phát sinh từ ngày 16/12/2025 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện trên của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS và cũng không cung cấp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ chứng minh về việc đã thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng mặc dù ông V và bà đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng về nội dung vụ án; mặt khác ông V, bà M vẫn sinh sống ở địa phương; do đó căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không phải chứng minh. Như vậy việc ông V, bà M còn nợ Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS tổng số tiền tính đến ngày tính 15/12/2025 là **3.286.410.697 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười ngàn sáu trăm chín mươi bảy đồng) là có căn cứ.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số: 4/2023/LOS22/MG001/HĐTD/070 ký ngày 13/01/2023 mà các bên đã kí kết, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015, các Điều 91,94,95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên việc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương CNS đã đòi lại toàn bộ số tiền như trên tính đến ngày 15/12/2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng là phù hợp với qui định của Ngân hàng nhà nước về việc cho vay của các Tổ chức tín dụng nên cần buộc ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương CNS tính đến ngày 15/12/2025 với tổng số tiền là **3.286.410.697 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười ngàn sáu trăm chín mươi bảy đồng). Đồng thời kể từ ngày 16/12/2025 trở đi ông V và bà M vẫn phải tiếp tục

thanh toán tất cả các khoản tiền lãi, phí, phạt phát sinh trên số nợ gốc theo các Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương CNS.

[3.2] Về hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay vốn theo hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Khắc V, bà Phan Thị Thanh M đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4/2023/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 13/01/2023 với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 13/01/2023 đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 362963, số vào sổ cấp GCN số CS-04047 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, cấp ngày 31/03/2021; đất thuộc thửa số 98; Tờ bản đồ số 64; toạ lạc tại xã Hồ Tràm, thành phố Hồ Chí Minh.

Xét thấy tài sản đảm bảo thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M; việc kí kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, tài sản đã được đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng kí Đất đai huyện Xuyên Mộc (nay là chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai số 35, thành phố Hồ Chí Minh) là phù hợp với các quy định tại các Điều 194, 318, 319 của Bộ luật dân sự 2015, như vậy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên có hiệu lực pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên nên yêu cầu của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS về việc nếu ông V và bà M không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Khắc V, bà Phan Thị Thanh M đối với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông V, bà M tại Ngân hàng thì ông V, bà M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ. Do yêu cầu của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS được chấp nhận nên ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M phải chịu chi phí này. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã được Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS tạm ứng toàn bộ nên cần buộc ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS được chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án

phí và lệ phí Tòa án, của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 194, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322 của Bộ luật dân sự; Căn cứ các Điều 91,94,95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS về "tranh chấp hợp đồng tín dụng" với ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M.

Buộc ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS tổng số tiền tính đến ngày 15 tháng 12 năm 2025 là **3.286.410.697 đồng** (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm tám mươi sáu triệu bốn trăm mười ngàn sáu trăm chín mươi bảy đồng); trong đó: Dư nợ gốc hiện tại là 2.393.962.665đ, lãi trong hạn là 608.833.330đ, lãi chậm trả gốc là 241.265.990đ, lãi chậm trả lãi là 42.348.712đ.

Buộc ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M phải thanh toán các khoản tiền lãi, phí, phạt phát sinh từ ngày 16 tháng 12 năm 2025 trở đi cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS đến khi hoàn tất các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã kí kết.

Trường hợp ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là: Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 362963, số vào sổ cấp GCN số CS-04047 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 31/03/2021; thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 64; đất toạ lạc tại xã Hồ Tràm, thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M đối với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông V và bà M tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS thì ông V, bà M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (hai triệu đồng).

Kể từ ngày Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS có đơn yêu cầu thi hành án về số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, nếu ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M không thi hành số tiền nói trên thì hàng tháng ông V và bà M còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Khắc V và bà Phan Thị Thanh M phải nộp 97.728.200đ (Chín mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi tám ngàn hai trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại Thương CNS số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.000.000đ (bốn mươi bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006826 ngày 31 tháng 7 năm 2025 của cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo qui định của pháp luật, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 14 TP.Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thu Hiền