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

Bản án số: 310/2025/DS-ST
Ngày: 17/6/2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bành Kim Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Trung Kiên

2. Ông Nguyễn Đình Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quế Chi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 434/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 263/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 187/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A**; Địa chỉ trụ sở: D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh N, sinh năm 1988; Địa chỉ: Lầu H, Tòa nhà A, D C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền số: 380/UQ-QLN.24 ngày 25/3/2024) (*Có mặt*)

2. Bị đơn: Ông **Trần Quang T**, sinh năm 1994; HKTT: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ: H P, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh *(Vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Quang T có ký kết các hợp đồng tín dụng để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A (dưới đây gọi là Ngân hàng), cụ thể các nội dung cấp tín dụng sau:

1/ Hợp đồng cấp tín dụng số TAP.CN.2132.101221 ngày 10/12/2021; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TAP.CN.2096.101221 ngày 10/12/2021; thực hiện theo hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn theo Khế ước nhận nợ số 349775979 ngày 10/12/2021: số tiền giải ngân 2.750.000.000 đồng; thời hạn cho vay 180 tháng từ ngày 11/12/2021 đến 10/12/2036; lãi suất trong hạn 7,50%/năm, lãi suất cho vay ngày 13,00%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất được cố định trong thời hạn 12 tháng. Từ tháng thứ 13 đến tháng thứ 60 lãi suất cho vay được điều chỉnh 3 tháng/ lần theo công thức lãi suất (%/năm) = LSCS + 3,50%/năm, từ tháng thứ 61 đến tháng thứ 180 lãi suất cho vay được điều chỉnh 3 tháng/ lần theo công thức lãi suất (%/năm) = LSCS + 3,90%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

2/ Hợp đồng cấp tín dụng số TAP.CN.2676.260122 ngày 26/01/2022; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TAP.CN.2735.260122 ngày 26/01/2022; thực hiện theo hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn theo Khế ước nhận nợ số 353657879 ngày 26/01/2022: số tiền giải ngân 2.900.000.000 đồng; thời hạn cho vay 180 tháng từ ngày 27/01/2022 đến 26/01/2037; lãi suất trong hạn 7,50%/năm, lãi suất cho vay ngày 13,00%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất được cố định trong thời hạn 12 tháng. Từ tháng thứ 13 đến tháng thứ 60 lãi suất cho vay được điều chỉnh 3 tháng/ lần theo công thức lãi suất (%/năm) = LSCS + 3,50%/năm, từ tháng thứ 61 đến tháng thứ 180 lãi suất cho vay được điều chỉnh 3 tháng/ lần theo công thức lãi suất (%/năm) = LSCS + 3,90%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm

3/ Ngân hàng cấp tín dụng cho ông Trần Quang T theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 06/12/2022, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ngân hàng và các văn bản khác của ông Trần Quang T với ngân hàng về việc sử dụng thẻ tín dụng: thẻ tín dụng số 356795******5521 cấp ngày 14/12/2022, loại thẻ JCB Gold, hạn mức 200.000.000 đồng, hiệu lực thẻ 14/12/2025 lãi suất trong hạn, lãi quá hạn, phí thoả thuận theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng.

Các khoản vay nêu trên được đảm bảo bằng các tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 209-1, 209, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TAP.BĐCN.416.050122 ngày 12/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 000157 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 12/01/2022 và Cam kết thế chấp tài sản ngày 10/12/2021 của ông Trần Quang T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 704, Tờ bản đồ số 74, địa chỉ: xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TAP.BĐCN.12.160222 ngày 17/02/2022 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 000662 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch

bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 17/02/2022 và Cam kết thế chấp tài sản ngày 26/01/2022 của ông Trần Quang T.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và sử dụng thẻ tín dụng, ông Trần Quang T vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, chấm dứt sử dụng thẻ, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn. Ngày 16/10/2023, Ngân hàng R Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với các khoản vay, đồng thời thông báo thu hồi nợ trước hạn và chấm dứt sử dụng thẻ tín dụng của ông Trần Quang T.

Tính đến ngày 30/01/2024, ông Trần Quang T còn nợ Ngân hàng các khoản sau:

STT	Số khế ước nhận nợ /Thẻ tín dụng	Vốn gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Phạt chậm trả lãi	Tổng cộng
1	349775979	2.685.102.000	96.156.776	124.232.354	3.449.000	2.908.940.130
2	353657879	2.835.584.000	79.568.547	110.181.298	2.718.889	3.028.052.734
3	356795******5521	188.186.274		15.313.868	0	203.500.142
Tổng cộng		5.708.872.274	175.725.323	249.727.520	6.167.889	6.140.493.006

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc ông Trần Quang T trả ngay cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 30/01/2024 là 6.140.493.006 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 5.708.872.274 đồng; lãi trong hạn 175.725.323 đồng, lãi quá hạn 249.727.520 đồng, phạt chậm trả lãi 6.167.889 đồng.

2. Buộc ông Trần Quang T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng tính kể từ ngày 31/01/2024 đến ngày trả hết nợ.

3. Nếu ông Trần Quang T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 209-1, 209, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 704, Tờ bản đồ số 74, địa chỉ: xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Trần Quang T vắng mặt không rõ lý do, không có ý kiến gửi Tòa nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Thanh N trình bày:

Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

1. Buộc ông Trần Quang T trả ngay cho nguyên đơn tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 17/6/2025 là 7.700.616.689 đồng, trong đó gồm: nợ gốc 5.708.872.273 đồng, lãi trong hạn 176.253.596 đồng, lãi quá hạn 1.784.972.278 đồng, phạt chậm trả lãi 30.518.542 đồng.

2. Buộc ông Trần Quang T còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng tính kể từ ngày 18/6/2025 cho đến ngày trả hết nợ.

3. Nếu ông Trần Quang T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 209-1, 209, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 704, Tờ bản đồ số 74, địa chỉ: xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp, xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ Ngân hàng thì ông T tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Yêu cầu ông T trả lại số tiền 10.000.000 đồng chi phí tố tụng mà Ngân hàng đã tạm nộp, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn - ông Trần Quang T vắng mặt không lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về nội dung vụ án, xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã đầy đủ, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật nên 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, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng:

Ngân hàng Thương mại cổ phần A và ông Trần Quang T có ký kết các hợp đồng tín dụng để vay tiền; ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện; ông T có địa chỉ tại H P, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó,

Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về sự có mặt của các đương sự: Bị đơn ông Trần Quang T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mà không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Quang T.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ngân hàng Thương mại cổ phần A yêu cầu ông Trần Quang T trả số tiền nợ tính đến ngày 17/6/2025 là 7.700.616.689 (Bảy tỷ, bảy trăm triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, sáu trăm tám mươi chín) đồng, trong đó gồm: nợ gốc 5.708.872.273 đồng, lãi trong hạn 176.253.596 đồng, lãi quá hạn 1.784.972.278 đồng, phạt chậm trả lãi 30.518.542 đồng.

Căn cứ Hợp đồng cấp tín dụng số TAP.CN.2132.101221 ngày 10/12/2021; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TAP.CN.2096.101221 ngày 10/12/2021; Khế ước nhận nợ số 349775979 ngày 10/12/2021; Hợp đồng cấp tín dụng số TAP.CN.2676.260122 ngày 26/01/2022; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số TAP.CN.2735.260122 ngày 26/01/2022; Khế ước nhận nợ số 353657879 ngày 26/01/2022; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 06/12/2022; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng TMCP Á được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Á và ông Trần Quang T; Hợp đồng thế chấp tài sản số TAP.BĐCN.416.050122 ngày 12/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 000157 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 12/01/2022; Hợp đồng thế chấp tài sản số TAP.BĐCN.12.160222 ngày 17/02/2022 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 000662 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 17/02/2022; Cam kết thế chấp tài sản ngày 10/12/2021 của ông Trần Quang T; Cam kết thế chấp tài sản ngày 26/01/2022 của ông Trần Quang T. Căn cứ chứng từ giải ngân, bảng chi tiết gốc lãi và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định bị đơn ông Trần Quang T có vay tiền tại ngân hàng, khoản vay có thời hạn và tài sản đảm bảo, còn nợ Ngân hàng phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng trên. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, được biết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng không có ý kiến phản đối hay có yêu cầu gì trong vụ án.

Xét, Ngân hàng Thương mại cổ phần A là tổ chức tín dụng được cấp phép hoạt động, hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận vay giữa Ngân hàng và bị đơn được ký kết trên cơ sở tự nguyện; việc thỏa thuận lãi vay, lãi trong hạn, quá hạn giữa các bên là phù hợp pháp luật theo quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; theo bảng tính nợ gốc, lãi của Ngân hàng thì Bị đơn còn nợ số tiền nợ gốc và lãi tính đến 17/6/2025 là 7.700.616.689 (Bảy tỷ, bảy trăm triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, sáu trăm tám mươi chín) đồng, trong đó gồm: nợ gốc 5.708.872.273 đồng, lãi trong hạn

176.253.596 đồng, lãi quá hạn 1.784.972.278 đồng, phạt chậm trả lãi 30.518.542 đồng; căn cứ quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay nêu trên cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

Kể từ ngày 18/6/2025, ông Trần Quang T tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi trả hết nợ Ngân hàng.

[2.2] Thời hạn trả: Ngân hàng yêu cầu Bị đơn trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, xét thấy Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu thời hạn trên là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Ngân hàng Thương mại cổ phần A yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đủ nghĩa vụ trả khoản nợ trên cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng thế chấp tài sản số TAP.BĐCN.416.050122 ngày 12/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 000157 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp tài sản số TAP.BĐCN.12.160222 ngày 17/02/2022 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 000662 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng thế chấp và Cam kết thế chấp tài sản, ông T thế chấp tài sản để đảm bảo các khoản vay trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 209-1, 209, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 BB 704341, số vào sổ cấp GCN: CH00065 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2010 cho hộ ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Mỹ H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Quang T ngày 3/12/2021) và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 704, Tờ bản đồ số 74, địa chỉ: xã B, huyện C, 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 DC 839571, số vào sổ cấp GCN: CH06583 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/01/2022 cho ông Nguyễn Văn C1, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Quang T ngày 15/02/2022).

Xét, hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện và thực hiện theo đúng quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm (có ký hợp đồng thế chấp theo quy định và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nên việc thế chấp phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 299, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 8 của Hợp đồng thế chấp và văn bản Cam kết thế chấp tài sản các ngày 10/12/2021, 26/01/2022 thì trường hợp ông Trần Quang T không trả hoặc trả không đầy đủ nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

[2.4] Căn cứ Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và thỏa thuận của các bên khi thế chấp tài sản thì trường hợp phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định mà giá trị tài sản

thế chấp không đủ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì bị đơn tiếp tục trả cho đến khi hết nợ; trường hợp giá trị tài sản thế chấp còn thừa thì được trả lại cho ông Trần Quang T.

[2.5] Căn cứ Điều 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bên nhận thế chấp có trách nhiệm trả lại giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp, do đó ngay sau khi bị đơn trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì Ngân hàng có nghĩa vụ thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho ông Trần Quang T bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 704341, số vào sổ cấp GCN: CH00065 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2010 cho hộ ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Mỹ H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Quang T ngày 31/12/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 839571, số vào sổ cấp GCN: CH06583 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/01/2022 cho ông Nguyễn Văn C1, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Quang T ngày 15/02/2022.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng, xét đề nghị này có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (Mười triệu) đồng do Ngân hàng tạm nộp, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền này là phù hợp theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả Ngân hàng số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Ngân hàng phù hợp quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 115.700.616 đồng

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273, Điều 278; khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các điều 317, 319, 320, 322, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A:

1.1. Buộc ông Trần Quang T trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền tính đến ngày 17/6/2025 là 7.700.616.689 (Bảy tỷ, bảy trăm triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, sáu trăm tám mươi chín) đồng, trong đó gồm: nợ gốc 5.708.872.273 đồng, lãi trong hạn 176.253.596 đồng, lãi quá hạn 1.784.972.278 đồng, phạt chậm trả lãi 30.518.542 đồng là nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng cấp tín dụng số TAP.CN.2132.101221 ngày 10/12/2021; Hợp đồng cấp tín dụng số TAP.CN.2676.260122 ngày 26/01/2022; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 06/12/2022 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A và ông Trần Quang T.

Thời hạn trả: Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 18/6/2025, ông Trần Quang T tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi trả hết nợ Ngân hàng.

1.2. Ngay sau khi ông Trần Quang T trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A có nghĩa vụ thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho ông Trần Quang T bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 704341, số vào sổ cấp GCN: CH00065 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2010 cho hộ ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Mỹ H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Quang T ngày 31/12/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 839571, số vào sổ cấp GCN: CH06583 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/01/2022 cho ông Nguyễn Văn C1, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Quang T ngày 15/02/2022.

1.3. Trường hợp ông Trần Quang T không thực hiện hoặc thực hiện không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TAP.BĐCN.416.050122 ngày 12/01/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số TAP.BĐCN.12.160222 ngày 17/02/2022 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A và ông Trần Quang T để thu hồi nợ, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 209-1, 209, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 BB 704341, số vào sổ cấp GCN: CH00065 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2010 cho hộ ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Mỹ H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Quang T ngày 31/12/2021;

- Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 704, Tờ bản đồ số 74, địa chỉ: xã B, huyện C, 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 DC 839571, số vào sổ cấp GCN: CH06583 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/01/2022 cho ông Nguyễn Văn C1, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Quang T ngày 15/02/2022.

1.4. Quá trình phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A, sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ theo quy định mà giá trị tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì ông Trần Quang T tiếp tục trả cho đến khi hết nợ; trường hợp giá trị tài sản thế chấp còn thừa thì được trả lại cho ông Trần Quang T.

2/ Về chi phí tố tụng: Ông Trần Quang T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A (Mười triệu) đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quang T phải nộp án phí là 115.700.616 (Một trăm mười lăm triệu, bảy trăm nghìn, sáu trăm mười sáu) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.070.247 (Năm mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi nghìn, hai trăm bốn mươi bảy) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001942 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q . Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Bành Kim Phượng