TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 19** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 121/2026/DS-ST
Ngày: 30/7/2026
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 19, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Quý;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Hào và bà Nguyễn Thị Nga;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Vương Hoàng Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2025/TLST-DS ngày 01/10/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2026/QĐXXST-DS ngày 01/7/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T3; trụ sở: Khu phố T, phường H, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện hợp pháp: Ông Phùng Anh T- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp (một trong những người đại diện theo ủy quyền):

+ Bà Đinh Thị Thanh T1, sinh năm 1996; địa chỉ: Số F, Đường P, Phường F, Quận C, Thành phố H *vắng mặt.*

+ Ông Huỳnh Mẫn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: Số A, Đường V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh*; có mặt.*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình Đ1, sinh năm 1997 và bà Lê Thị H, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; *vắng mặt không có ý do.*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại Phát triển Thành phố H; trụ sở: Sở 25, Đường N, Phường S, Thành Phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2- Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Mẫn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: Số A, Đường V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; *là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H, sau đây gọi tắt là H1, đã cấp tín dụng cho ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H theo hai khoản vay.

Khoản vay thứ nhất được xác lập theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10962/24MN/HĐTD ngày 28/3/2024 và Khế ước nhận nợ số 10962/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/3/2024. Theo thỏa thuận, H1 giải ngân cho ông Đ1 và bà H số tiền 2.950.000.000 đồng; thời hạn vay đến ngày 28/02/2025; lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 7,8%/năm và được điều chỉnh theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ.

Khoản vay thứ hai được xác lập theo Hợp đồng tín dụng áp dụng đối với khách hàng vay từng lần số 10890/24MN/HĐTD ngày 15/4/2024 và Khế ước nhận nợ số 10890/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 19/4/2024. Theo thỏa thuận, H1 giải ngân cho ông Đ1 và bà H số tiền 500.000.000 đồng; thời hạn vay đến ngày 19/4/2039; lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8,3%/năm và được điều chỉnh theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ.

Mục đích vay vốn là tiêu dùng có tài sản bảo đảm, mua sắm trang thiết bị gia đình và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh củi, gỗ, cây cao su, cây thanh lý, gỗ bao bì. Thời hạn trả nợ gốc, lãi của từng khoản vay được xác định cụ thể trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ tương ứng.

Theo thỏa thuận của các bên, tiền lãi được tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay thực tế, kể từ ngày H1 giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày bên vay thanh toán hết nợ. Lãi suất trong hạn được xác định theo từng khế ước nhận nợ; trường hợp khoản nợ gốc bị chuyển quá hạn thì lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; đối với tiền lãi chậm thanh toán, bên vay phải chịu lãi chậm trả với mức 10%/năm. Việc điều chỉnh lãi suất được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của Ngân hàng N trong từng thời kỳ.

Để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H đã ký với H1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27016/22MN/HĐBĐ ngày 28/7/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 27016/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 15/4/2024. Các hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 703272, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 25584, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2022.

Ngày 26/12/2024, H1 và Công ty cổ phần T3 ký Hợp đồng mua bán nợ số 0284.12/2024/HĐMBN/HDB-HNV. Theo nội dung hợp đồng, H1 chuyển nhượng cho Công ty cổ phần T3 toàn bộ khoản nợ của ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H, đồng thời chuyển giao toàn bộ quyền, lợi ích và các biện pháp bảo đảm gắn liền với khoản nợ. Kể từ thời điểm hoàn tất việc chuyển nhượng, Công ty cổ phần T3 trở thành chủ nợ, có quyền yêu cầu ông Đ1 và bà H thực hiện nghĩa vụ thanh toán, đồng thời có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H không thanh toán đầy đủ nợ gốc và tiền lãi theo thời hạn đã cam kết, dẫn đến các khoản nợ bị chuyển quá hạn. Mặc dù H1 và Công ty cổ phần T3 đã nhiều lần thông báo, đôn đốc và yêu cầu thanh toán nhưng ông Đ1 và bà H vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cập nhật số tiền còn nợ tính đến ngày 28/7/2026. Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10962/24MN/HĐTD ngày 28/3/2024, ông Đ1 và bà H còn phải thanh toán 4.291.388.400 đồng, gồm nợ gốc 2.950.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 533.243.516 đồng, nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 808.144.884 đồng.

Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 10890/24MN/HĐTD ngày 15/4/2024, sau khi trừ số tiền gốc đã thanh toán, dư nợ gốc còn lại là 494.399.474 đồng; tiền lãi trong hạn là 81.929.432 đồng; tiền lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 17.846.745 đồng. Tổng số tiền còn phải thanh toán đối với khoản vay này là 594.175.651 đồng.

Như vậy, tính đến ngày 28/7/2026, tổng số tiền ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H còn nợ là 4.885.564.051 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm năm mươi mốt đồng), trong đó nợ gốc là 3.444.399.474 đồng, nợ lãi trong hạn là 615.172.948 đồng, nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 825.991.629 đồng.

Từ những căn cứ trên, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Công ty cổ phần T3 tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/7/2026 là 4.885.564.051 đồng, gồm nợ gốc 3.444.399.474 đồng, nợ lãi trong hạn 615.172.948 đồng, nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 825.991.629 đồng.

Nguyên đơn còn yêu cầu, kể từ ngày 29/7/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất và phương pháp tính lãi đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ tương ứng.

Trường hợp ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 20, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27016/22MN/HĐBĐ ngày 28/7/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 27016/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 15/4/2024 để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Đ1 và bà H vẫn phải tiếp tục liên đới thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu cho nguyên đơn cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

** Đối với bị đơn là ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ cho ông Đ1 và bà H các văn bản tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Đ1 và bà H không đến Tòa án không tham gia tố tụng; không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, đồng thời không có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông Đ1 và bà H vẫn vắng mặt, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và cũng không cung cấp tài liệu chứng minh việc vắng mặt do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

** Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo tố tụng và việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định pháp luật về người tiến hành tố tụng. Những bị đơn không tham gia phiên tòa được coi là từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thủ tục xét xử theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng xét xử theo quy định pháp luật. Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: 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, đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền và thủ tục tố tụng

Công ty cổ phần T3 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H thanh toán các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng; trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các bị đơn cư trú tại địa bàn thuộc phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án này nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ ông Nguyễn Đình Đ1, bà Lê Thị H tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng các bị đơn vẫn vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, không giao nộp tài liệu, chứng cứ và không có yêu cầu phản tố. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn theo điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về hiệu lực của các hợp đồng tín dụng và việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện H1 và ông Nguyễn Đình Đ1, bà Lê Thị H đã ký kết:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10962/24MN/HĐTD ngày 28/3/2024 và Khế ước nhận nợ số 10962/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/3/2024, số tiền giải ngân 2.950.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 28/02/2025;

- Hợp đồng tín dụng số 10890/24MN/HĐTD ngày 15/4/2024 và Khế ước nhận nợ số 10890/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 19/4/2024, số tiền giải ngân 500.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 19/4/2039.

Các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được các bên tự nguyện giao kết, lập thành văn bản, chủ thể có năng lực và thẩm quyền xác lập; nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo các Điều 117 và 119 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ những nội dung đã cam kết.

H1 đã thực hiện việc giải ngân theo các khế ước nhận nợ; ông Đ1 và bà H đã nhận tiền vay nhưng không thanh toán đầy đủ nợ gốc và tiền lãi theo kỳ hạn. Đối với khoản vay 2.950.000.000 đồng, thời hạn vay đã kết thúc ngày 28/02/2025 nhưng các bị đơn không thanh toán. Đối với khoản vay 500.000.000 đồng, các bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo từng kỳ nên H1 đã thu hồi toàn bộ dư nợ trước hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và thông báo thu hồi nợ có trong hồ sơ.

Việc các bị đơn không thanh toán đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó, căn cứ các Điều 288, 463 và 466 Bộ luật Dân sự, ông Đ1 và bà H phải liên đới thanh toán nợ gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi theo thỏa thuận. Việc thu hồi nợ trước hạn, chuyển nợ quá hạn và tính lãi phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng và quy định tại các Điều 13, 20, 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN đã được sửa đổi, bổ sung.

[3] Về việc chuyển giao khoản nợ và quyền khởi kiện của nguyên đơn

Ngày 26/12/2024, H1 và Công ty cổ phần T3 ký Hợp đồng mua bán nợ số 0284.12/2024/HĐMBN/HDB-HNV.

]Theo đó, H1 chuyển giao cho Công ty cổ phần T3 toàn bộ quyền yêu cầu thanh toán đối với khoản nợ của ông Đ1 và bà H, cùng các quyền và biện pháp bảo đảm gắn liền với khoản nợ.

Việc chuyển giao quyền yêu cầu phù hợp với Điều 365 Bộ luật Dân sự; biện pháp bảo đảm được chuyển giao cùng quyền yêu cầu theo Điều 368 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Công ty cổ phần T3 trở thành chủ nợ, có quyền yêu cầu các bị đơn thanh toán khoản nợ và xử lý tài sản bảo đảm.

Công ty cổ phần T3 đã ký Hợp đồng ủy quyền số 0284.12/2024/HDUQ/HDB-HNV ngày 26/12/2024, ủy quyền cho H1 thực hiện việc khởi kiện, tham gia tố tụng và thu hồi nợ. Việc ủy quyền được lập thành văn bản, đúng phạm vi nên người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng là hợp pháp.

[4] Về yêu cầu thanh toán nợ

Nguyên đơn đã cung cấp các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, chứng từ giải ngân, hợp đồng mua bán nợ, hợp đồng ủy quyền và các phiếu chiết tính thu nợ. Các tài liệu này có nội dung phù hợp với nhau, thể hiện quá trình giải ngân, thanh toán và số tiền còn nợ.

Theo Phiếu chiết tính thu nợ ngày 28/7/2026, đối với khoản vay 2.950.000.000 đồng, các bị đơn còn phải thanh toán tổng cộng 4.291.388.400 đồng, gồm: Nợ gốc: 2.950.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 533.243.516 đồng; Lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi: 808.144.884 đồng.

Đối với khoản vay 500.000.000 đồng, sau khi trừ số tiền các bị đơn đã thanh toán, dư nợ còn phải thanh toán là 594.175.651 đồng, gồm: Nợ gốc: 494.399.474 đồng; Lãi trong hạn: 81.929.432 đồng; Lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi: 17.846.745 đồng.

Như vậy, tính đến ngày 28/7/2026, ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H còn phải thanh toán tổng số tiền 4.885.564.051 đồng, gồm nợ gốc 3.444.399.474 đồng, lãi trong hạn 615.172.948 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi 825.991.629 đồng.

Các bị đơn đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp nhưng không có ý kiến phản đối; không cung cấp chứng cứ chứng minh đã thanh toán thêm hoặc chứng minh số tiền nguyên đơn xác định không chính xác. Trong khi đó, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ chứng minh theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H liên đới thanh toán cho Công ty cổ phần T3 số tiền 4.885.564.051 đồng.

Việc nguyên đơn cập nhật số tiền lãi đến ngày 28/7/2026 là tiền lãi tiếp tục phát sinh từ chính khoản nợ đã yêu cầu trong đơn khởi kiện, không làm thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[5] Về tiền lãi tiếp tục phát sinh

Các bên đã thỏa thuận cụ thể về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi và cơ chế điều chỉnh lãi suất. Các thỏa thuận này không trái quy định pháp luật về hoạt động cấp tín dụng nên có giá trị ràng buộc các bên.

Do nghĩa vụ trả nợ chưa được thực hiện xong, kể từ ngày 29/7/2026 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ, ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H còn phải tiếp tục liên đới thanh toán tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất và phương pháp tính lãi đã thỏa thuận trong từng hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ.

Trường hợp hợp đồng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất thì mức lãi suất tiếp tục được điều chỉnh tương ứng theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H đã ký với H1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27016/22MN/HĐBĐ ngày 28/7/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 27016/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 15/4/2024.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 703272, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 25584, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2022.

Hợp đồng thế chấp và hợp đồng sửa đổi, bổ sung được lập thành văn bản, công chứng và đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền nên có hiệu lực đối với các bên và có hiệu lực đối kháng với người thứ ba theo các Điều 317 và 319 Bộ luật Dân sự.

Nghĩa vụ trả nợ đã đến hạn nhưng các bị đơn không thực hiện, thuộc trường hợp xử lý tài sản bảo đảm theo Điều 299 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, quyền yêu cầu thanh toán và biện pháp bảo đảm đã được chuyển giao hợp pháp cho nguyên đơn. Vì vậy, trường hợp ông Đ1 và bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Công ty cổ phần T3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo các Điều 299, 303 và 323 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi trừ các chi phí theo quy định, không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H vẫn phải tiếp tục liên đới thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu. Nếu số tiền thu

được lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm thì phần chênh lệch được hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản theo quy định pháp luật.

[7] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T3; buộc ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H liên đới thanh toán khoản nợ và cho xử lý tài sản thế chấp nếu các bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về chí phí tố tụng

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H phải liên đới chịu khoản chi phí này theo Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự

[9] Về án phí

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thanh toán theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; nguyên đơn được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T3 đối với ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 119, 280, 292, 299, 317, 318, 319, 323, 351, 357, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

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

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T3 đối với ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Về nghĩa vụ thanh toán

Buộc ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Công ty cổ phần T3 tổng số tiền tính đến ngày 28/7/2026 là: 4.885.564.051 đồng (Bốn

tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn không trăm năm mươi mốt đồng).

Trong đó:

2.1. Đối với Hợp đồng tín dụng hạn mức số 10962/24MN/HĐTD ngày 28/3/2024 và Khế ước nhận nợ số 10962/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29/3/2024, tổng số tiền phải thanh toán là 4.291.388.400 đồng, gồm: Nợ gốc: 2.950.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 533.243.516 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi: 808.144.884 đồng.

2.2. Đối với Hợp đồng tín dụng số 10890/24MN/HĐTD ngày 15/4/2024 và Khế ước nhận nợ số 10890/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 19/4/2024, tổng số tiền phải thanh toán là 594.175.651 đồng, gồm: Nợ gốc: 494.399.474 đồng; Nợ lãi trong hạn: 81.929.432 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi: 17.846.745 đồng.

3. Về tiền lãi tiếp tục phát sinh

Kể từ ngày 29/7/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H còn phải liên đới thanh toán cho Công ty cổ phần T3 tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất và phương pháp tính lãi đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nêu trên.

Trường hợp các hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì mức lãi suất mà ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H phải tiếp tục thanh toán cũng được điều chỉnh tương ứng theo thỏa thuận của các bên.

4. Về xử lý tài sản bảo đảm

Trường hợp ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Công ty cổ phần T3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 27016/22MN/HĐBĐ ngày 28/7/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 27016/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 15/4/2024.

Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, 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 DE 703272, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 25584, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/7/2022.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán các chi phí xử lý tài sản theo quy định, không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H vẫn phải tiếp tục liên đới thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu cho Công ty cổ phần T3. Trường hợp số tiền thu được lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm thì phần chênh lệch được hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng

Công ty cổ phần T3 đã nộp tạm ứng và thanh toán đủ nên buộc ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H liên đới hoàn trả cho Công ty cổ phần T3 số tiền 2.000.000 đồng **(**Hai triệu đồng**).**

6. Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Lê Thị H phải liên đới chịu 112.885.564 đồng (Một trăm mười hai triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm sáu mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Công ty cổ phần T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 53.910.304 đồng (Năm mươi ba triệu chín trăm mười nghìn ba trăm lẻ bốn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004879 ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

8. Về thi hành án

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, người phải thi hành án 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 19;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 19;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tòa.

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

Nguyễn Ngọc Quý